

# Vogelhofpost

Nieuwsbulletin van de Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Vogelhof

Aagje Dekenlaan 123a, 1403 HD Bussum - [vogelhofpost@vvevogelhof.nl](mailto:vogelhofpost@vvevogelhof.nl)

## Van het bestuur

Voorstellen JSR / C. Martens

Met dit bericht wil ik mij voorstellen. Mijn naam is Chantal Martens en per 7 maart ben ik in dienst getreden bij JSR Vastgoedmanagement b.v. in de functie van VvE-beheerder. Omdat er diverse personeelwisselingen zijn geweest binnen JSR, die hebben geleid tot een herverdeling van de beheerportefeuille, zal ik in de toekomst fungeren als de contactpersoon voor uw Vereniging van Eigenaren (VvE) binnen deze organisatie.

Ik ben al vele jaren in dit vakgebied werkzaam en heb door het hele land de meest uiteenlopende VvE's beheerd. Met mijn kennis en ervaring hoop ik van toegevoegde waarde te kunnen zijn voor uw Vereniging van Eigenaren.

Als VvE-beheerder vind ik het heel belangrijk dat de opdrachten die de Algemene Ledenvergadering verstrekt correct en tijdig worden uitgevoerd. Dit dient te geschieden binnen het daartoe opgestelde wettelijk kader, te weten de Splitsingsakte. Graag sta ik besturen en leden van de Algemene Ledenvergadering met raad en daad terzijde bij de praktische uitvoering van de regels.

Een VvE is een democratie, waarbij de meeste stemmen gelden. Deze stem kan een eigenaar tijdens de Algemene Ledenvergadering uitbrengen. Het is dus heel erg belangrijk dat een eigenaar de vergadering bijwoont of zich in ieder geval laat vertegenwoordigen. Wanneer dit niet gebeurt gaat er immers een stem verloren.

Graag tref ik iedere eigenaar tijdens de Algemene Ledenvergadering.

Chantal Martens, VvE-beheerder  
JSR Vastgoedmanagement b.v.

## Het belang van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van een VvE.

Elke VvE zal minimaal eens per jaar een ALV houden om de leden te informeren en verantwoording af te leggen van het gevoerde beleid en de gedane uitgaven. Ook worden er voorstellen gedaan met betrekking tot onderhoud, aanpassingen, wetwijzigingen m.b.t. Appartementen en regelgeving die in het huishoudelijk reglement zijn vastgelegd.

Uw aanwezigheid op deze vergadering geeft de mogelijkheid om mee te beslissen. Indien er voorstellen op de agenda staan die een vereist aantal stemmen nodig hebben om te worden aangenomen is het vereist dat het benodigde aantal stemmen ook aanwezig is. Als dit niet het geval is zal er een tweede vergadering worden gehouden met alle onnodige extra kosten en administratieve werkzaamheden.

Kom naar de ALV! U kunt dan ook meepraten en vragen stellen en meebeslissen over alle onderwerpen. Op de komende ALV op 9 mei 2022 staan belangrijke onderwerpen op de agenda.

## Vervanging verwarmingsketels

Onze huidige ketels (9 stuks) zijn aan vervanging toe. Ze zijn volgend jaar 20 jaar in gebruik maar zullen ons de komende winter niet kunnen voorzien van de be-



nodigde warmtevraag. Van de 9 ketels zijn er nu 3 defect. Tijd dus om actie te ondernemen.

Het onderhoudsteam is druk bezig om diverse offertes te laten maken die vergelijkbaar zijn. Uiteindelijk zult u beslissen of de ketels vervangen moeten worden of dat we komende winter in de kou zullen zitten.

## Vernieuwen gasleiding

De hoofdgasleiding die naar de verwarmingsruimte gaat op de 9e verdieping is afgekeurd en aan vervanging toe. Dit is al enige tijd bij ons bekend en de afspraak met Leander is dit uit te voeren als ook de CV-ketels worden vervangen.

## In deze uitgave....

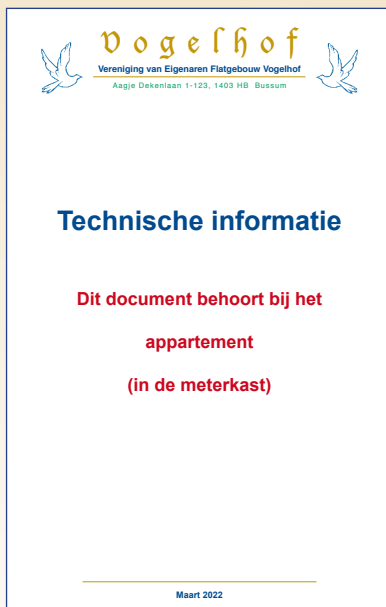
- Van het bestuur
- Vervanging verwarmingsketels
- Brochure Technische Informatie
- Huishoudelijk Reglement
- Verplichting van rookmelders
- Sleutelplan / sleutelbeheer
- E-mailadres onderhoudsteam
- Opladen e-bike
- Aanpassing servicekosten
- Aanpassing stookkosten
- Huurders op de Vogelhof
- Boiler en stofzuiger in de containerruimte
- Afval op de juiste plek
- Communiseren op de Vogelhof

# Vogelhofpost

## Brochure Technische Informatie

Ons complex kenmerkt zich door een groot aantal leidingen van water, verwarming en elektriciteit. Er zijn vele afsluitkranen en groepenkasten, elk bedoeld voor een aantal appartementen. Het onderhoudsteam heeft alle informatie verzameld en hiervan een brochure laten maken.

Deze brochure zal aan alle bewoners worden afgegeven met de bedoeling deze in de meterkast op te hangen.



Bij werkzaamheden, op welk gebied dan ook, heeft u op deze manier alle relevante informatie ter beschikking. Voor de installateurs is deze informatie zeer nuttig. De brochure is eigendom van de VvE en voor ontvangst zult u moeten tekenen.

## Verplichting van rookmelders

Per 1 juli 2022 schrijft de wet voor dat er in wooneenheden op elke etage minimaal 1 rookmelder aanwezig moet zijn. Voor ons complex houdt dat in dat elk appartement minimaal 1 rookmelder moet hebben hangen. Op de ALV zal de vraag aan u zijn om voor



de appartementen die nog geen rookmelder hebben deze collectief aan te schaffen.

## Het Huishoudelijk Reglement (HHR) aanpassen

Een HHR is geen statisch document. Het zal met de maatschappelijke ontwikkelingen moeten meegaan en daar waar nodig aangepast moet worden. Zo is de vraag om kerstverlichting op balkons aan te brengen meerdere malen gesteld. Ook is de vraag om het traliewerk op de balkons te mogen voorzien van beschutting om zo meer privacy te creëren. Dit zou kunnen d.m.v. van balkondoeken. Deze dienen dan wel allemaal hetzelfde te zijn.

Veiligheid gaat boven alles. In de Akte van Splitsing staat dit helder beschreven. Toch houden we ons er niet aan. Het is goed om belangrijke voorschriften over te nemen in het HHR.

## Sleutelplan / sleutelbeheer



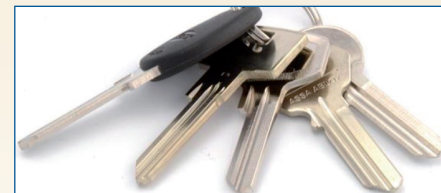
Er is bij ons noch een sleutelbeheer noch een sleutelplan. Elke eigenaar en/of bewoner kan voor alle sloten sleutels bij laten ma-

ken. Er is geen grip op het aantal sleutels en wie die sleutels heeft. Dit komt de veiligheid niet ten goede.

Daar komt bij dat het sleutelsysteem dat o.a. in onze toegangsdeur zit dermate verouderd is dat het niet meer wordt gemaakt. Indien het slot defect raakt kan de deur niet meer op slot.

Wat ook niet praktisch is, is dat voor elke deur een andere sleutel nodig is waardoor uw sleutelbos onnodig zwaar is.

Met een sleutelplan kan inzicht verkregen worden over het aantal sleutels dat in omloop is. De veiligheid wordt hiermee sterk verbeterd. Op de ALV zal er toelichting gegeven worden over een sleutelplan.



## Kopiesleutel

Het is het onderhoudsteam niet duidelijk of alle eigenaren weten dat er in het verleden van veel voordeuren en/of bergingen een kopiesleutel is afgegeven.

Voor een aantal bergingen is het een must dat er een kopiesleutel aanwezig is bij het onderhoudsteam i.v.m. de afsluitkranen van de blokverwarming die in de bergingen zijn aangebracht.

## E-mailadres onderhoudsteam

Het onderhoudsteam is achter de schermen met veel onderwerpen bezig. Diverse bedrijven zijn benaderd voor informatie en het uitbrengen van offertes om u als eigenaar te kunnen informeren op de ALV. Het is voor de continuïteit en de transparantie be-



# Vogelhofpost

ter dat hiervoor een e-mailadres gebruikt wordt dat hiervoor geen persoonlijke e-mailadressen worden gebruikt maar alleen een e-mailadres van de VvE.

Ook voor uw communicatie kan dit gebruikt worden. Het adres is: [onderhoudsteam@vvevogelhof.nl](mailto:onderhoudsteam@vvevogelhof.nl)

## Opladen e-bike



Steeds meer bewoners hebben een e-bike. Dat rijdt prettig en kost minder energie als de accu opgeladen is. Het opladen van deze accu's kan niet in uw eigenberging, omdat hier geen stroomvoorziening aanwezig is. Het is verstandig om bespreekbaar te maken welke oplossingen er zijn om het opladen van de accu's mogelijk te maken. Heeft u een idee? Laat het ons weten op het e-mail adres van het onderhoudsteam.

## Aanpassing servicekosten

Op de laatst gehouden ALV van augustus 2021 is afgesproken dat we op de eerstvolgende ALV de hoogte van de servicekosten zouden bespreken. Door het plotselinge vertrek van dhr Bron van JSR zijn verschillende zaken enorm vertraagd, maar we zullen

len deze zeker op de komende ALV als onderwerp op de agenda zetten. Gezien de kosten die gemaakt moeten worden door (achterstallig) onderhoud en het volgen van de MJOP zullen we de servicekosten moeten gaan verhogen.

## Aanpassing stookkosten

Het zijn onvoorstelbare tijden als we het hebben over de energieprijzen. De nu berekende voorschotten voor de stookkosten lopen zeker niet in de pas met de werkelijke kosten. Om te voorkomen dat er straks enorme bedragen bijbetaald moet worden na ontvangst van de jaarrekening is het zeer verstandig om de voorschotten zodanig aan te passen dat het bijbetalen beperkt blijft en aanvaardbaar. De eindafrekening van de stookkosten over 2021 zal medio april worden verzonden.

## Huurders op de Vogelhof

Van de 62 appartementen wordt bijna 25% verhuurd. Dat is een zeer groot aantal. Huurders komen niet op de ALV, omdat zij daar niet voor uitgenodigd worden volgens de akte van splitsing. Maar deze bewoners hebben zeker wel een mening en ideeën over een aantal onderwerpen. Aan de andere kant willen we ook dat huurders zich houden aan de door de ALV vastgelegde regeling. Het is dus van belang dat we met deze groep bewoners in contact komen en blijven.

In praktijk blijkt ook dat veel huurders geen weet hebben van ons HHR (Huishoudelijk Reglement). Als er een nieuwe versie van dit reglement komt is het goed om deze aan de huurders uit te reiken

ken zodat zij op de hoogte kunnen zijn van onze regelgeving en zich niet kunnen verschuilen achter "het niet te weten".

Misschien is een bewonersbelangenteam een optie. Zij kunnen regelmatig bij elkaar komen en input geven op de ALV voordat er besluiten genomen gaan worden.

## Boiler

Boven de wasbak in de containerruimte hangt een enorme boiler die 24 uur per dag 80 liter water warm houdt. Waarschijnlijk is een boiler van 15 liter al voldoende en dat zal de energiekosten aanzienlijk verminderen.

Het water uit deze boiler wordt tenslotte alleen door de schoonmaker gebruikt.

## Stofzuiger algemeen gebruik

In de containerruimte hangt weer een goede stofzuiger voor algemeen gebruik. Het snoer rolt niet meer op maar verder werkt de stofzuiger perfect. Het onderhoudsteam zal, wanneer het nodig is, de stofzuiger voorzien van een nieuwe lege zak. Veel plezier met uw auto uitzuigen.



## Het afval op de juiste plek

In de containerruimte staan 4 containers voor afval. 1 container voor papier en karton en 3 containers voor huisafval. Met het



# Vogelhofpost



papier afval gaat goed: de dozen worden platgemaakt alvorens ze in de container worden gedaan. Het huisafval is een ander verhaal. Er komt veel afval in deze containers dat daar niet thuis hoort. Glas, lege plastic flessen en grofvuil. We zijn al op de vingers getikt door de GAD. Bij herhaling kan er een boete volgen en als de eigenaar van het onterechte afval te achterhalen is zal deze de rekening gaan ontvangen. Wees wijs en deponeer alléén huisafval in de stalen containers en breng het oveige afval zelf naar de juiste plek. DOEN !! Zie de foto: Dit mag dus echt niet



## Communiceren op De Vogelhof

Soms hoor je dingen waarvan je zegt: "Waarom heb ik dat niet geweten?"

Dat geldt niet alleen in het 'gewone' leven, of in het bedrijf waar je werkt, maar dat gebeurt ook regelmatig in onze Vogelhof.

En dan heb ik het niet over roddels of andersoortige onbenulligheden, maar dan bedoel ik zaken die wij, als burens van elkaar, zouden móeten weten...

Bijvoorbeeld iemand die ziek is, en niet of nauwelijks bezoek ont-

vangt. Iemand waarvan een dierbare is overleden. Iemand die iets vreselijks heeft meegemaakt etc. etc.

Zonder communicatie is het niet mogelijk dat dit soort zaken bekend is.

Maar het betreft niet alleen vervelende dingen; ook de geboorte van een baby'tje, een bijzondere verjaardag, een huwelijk of andere gebeurtenissen waar aandacht aan geschonken zou moeten worden, zijn belangrijk.

Tevens zou het handig kunnen zijn een verhuizing aan te kondigen: een paar helpende handen zijn altijd welkom. Maar ook het 'weten dat iemand weggaat' kan zijn voordelen hebben: het vermijden van Funda kan voor beide partijen voordelig zijn!

Het is leuk om bij feestelijkheden een bloemetje van de VvE te krijgen, maar dan moet de VvE dit wel weten...

Aangezien er op dit moment geen bestuur is (alle verantwoordelijkheden liggen bij JSR) wil ik deze communicatie-taak graag op mij nemen. Dus níet als bestuurslid, maar gewoon als mede-appartementbewoner.

U kunt mij altijd bereiken door een briefje in mijn brievenbus (nr. 1) te doen, dan wel door mij te bellen.

Ik hoor graag van u!

Met hartelijke burengroet,  
Gemma van Overbeek  
(06.40.41.11.88)

## Agenda

9 mei 2022

Algemene ledenvergadering

Aanvang 20.00 uur

Lokatie **De Palmpit**

Koekoeklaan 3

1403 EA Bussum

## COLOFON

### Bestuur Flatgebouw Vogelhof

Tijdelijk (t/m juli 2022)

JSR Vastgoedmanagement B.V.

Voorzitter, *Vacant*

Penningmeester, *Vacant*

Secretariaat, *Vacant*

Administrateur Vogelhof

JSR Vastgoedmanagement B.V.

Contactpersoon Chantal Martens

Emmastraat 53 II

1213 AK Hilversum

Tel nr 035 - 62 60 500

E-mail [info@jsrvgm.nl](mailto:info@jsrvgm.nl)

Onderhouds Team

[onderhoudsteam@vvevogelhof.nl](mailto:onderhoudsteam@vvevogelhof.nl)

Edwin Raven, nr 109

Robert Harsevoort, nr 49

Fedor Veltman, nr 97

Financiële team

R.B.T. Harsevoort, nr 49

X. Romkes, nr 81

R. Harsevoort, *reserve*

Communicatie Team

JSRVGM, [info@jsrvgm.nl](mailto:info@jsrvgm.nl)

Gemma van Overbeek, nr 1

Robert Harsevoort, nr 49

Bram ten Hoven, nr 45

[webmaster@vvevogelhof.nl](mailto:webmaster@vvevogelhof.nl)

Tuin Team

Paulien Heiligers, nr 101

Roeland van Mourik, nr 85

M. Helweg, nr 31

Bewonersbelangenteam

*Vacant*

VvE Flatgebouw Vogelhof

email: [info@vvevogelhof.nl](mailto:info@vvevogelhof.nl)

[www.vvevogelhof.nl](http://www.vvevogelhof.nl)

Postadres: A. Dekenlaan 123a,

1403 HD Bussum

Bankrelatie:

NL78ABN044.16.85.455

t.n.v. Vogelhof Bussum

KvK nr. 321 678 12